

欠陥調査の概要

欠陥住宅(初動)調査の流れについての簡単な解説です。

《欠陥調査を行なう前に》

A) 調査員としての立場

- ・調査は、「第三者」の立場を貫き、公正に行ないます。

B) 「欠陥住宅調査業務」の範囲

- ・業務範囲は「現地調査」と「報告書の作成」(その後の対策のアドバイスまで)です。
その先は別途です。(調査結果のケースによるため打合せが必要です。)

C) 調査方法と報告書の目的

- ・調査方法は「目視中心」で行ないます。
- ・報告書作成の目的は、「欠陥の有無」と、「調査以降の対応策を依頼者に説明すること」です。
裁判用の鑑定書とは異なります。

D) 「欠陥」の判断基準

- ・設計図、建築基準法、場合によっては建築学会規準、住宅金融支援機構仕様書に抵触する部分を「欠陥」と判断します。

E) 事前準備について

- ・関係書類をそろえておいてください。※下記《書類調査》項目を参照。
- ・脚立、照明具(懐中電灯)等、調査に使用するものを依頼者側で用意してください。
- ・調査では小屋裏、床下に入ることもありますので、その場合は、事前に点検口まわりを片付けておいてください。また、足がかりがない場合は踏み台等を依頼者側で用意してください。

F) 調査日時について

- ・依頼者に立ち会っていただくために、日程調整のうえ決めます。

G) 調査時間について

- ・標準で2~3時間程度です。
- ・住宅の規模や調査の対象個所の数により変動します。

H) 業務報酬について

- ・原則として調査当日にご用意ください。(交通費は遠距離の場合、別途請求します。)
「欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会」では、1棟の調査費用は\50,000(+税)です。
- ・地盤調査会社、非破壊検査会社等による専門調査費、調査の関連業務(部分解体等)、構造計算書の作成、修補費の見積作成はこの調査業務に含まれません。

《ヒアリング・現状把握》

- ・大まかな状況を調査の事前にかがいます。
これは、原因についてある程度の予測をたてるためです。

《書類調査》

- ・建物の関係書類(契約書・設計図・地盤調査報告書・不具合部分の写真等)を、調査を実施する事務所に持参または郵送してください。調査前に建物や周辺地盤の状況、設計図書・関連書類の有無、依頼者の主張している欠陥状況を把握するためです。

《現場調査》

- ・欠陥住宅(初動)調査は以下のポイントで行ないます。
- ・事前ヒアリングによって特定した、依頼者の主張している「欠陥」部分
- ・設計図書との整合性
- ・躯体の確認(天井裏-小屋組、見える範囲の柱や梁。床下-床組、基礎表面。)
- ・地盤、建物の確認(外観、傾き)



- ・初動調査で必要と判断し、依頼者の了解を得た場合は、詳細な調査を実施します。
- ・詳細な調査では、測定器の手配が必要な場合もあり、後日の調査となります。
- ・地盤の傾斜、陥没 →地盤レベルの測定
- ・基礎のクラック →クラックスケールでの巾の計測
- ・基礎のコンクリート強度 →シュミットテストハンマーによる強度測定
- ・床の傾斜 →床のレベル測定(レーザーレベル等を使用)
- ・柱の傾斜 →下げ振りやレーザーレベルにて計測
- ・木材の乾燥 →含水計にて計測
- ・現場での早急な結論は出せません。あくまでも書面(報告書)にて報告します。

《現場調査後》

- ・調査後の施工者との交渉は、依頼者本人が(報告書をもとに)行なってください。
- ・建築士へのさらなる相談や書類の作成は別途です。この調査費用には含まれません。
- ・調査は「あらさがし」ではありません。客観的に調査・報告をいたします。



(参考)書類・図面のチェックリスト 有無を確認のうえご用意ください。

申請関係 確認申請書(確認番号:第 号平成 年 月 日)

確認済証・(記載事項変更届)・中間検査済証・検査済証

設計図書 意匠図一配置・平面・立面・断面・矩計・詳細()

構造図・構造計算書

見積書

契約関係 工事請負契約書の形式(契約書・約款・設計図・見積書)

瑕疵担保責任の条項、仲裁契約の条項の内容、契約の手順

不動産関係 登記簿の写し・公図の写し・重要事項説明書・土地測量図

その他 地盤調査報告書・工事写真・工事監理報告書・設計契約書

注・建売住宅購入の場合、工事請負契約でなく売買契約になりますが、建築工事の際の書類・図面・記録は存在しているはずなので、資料収集は必要です。